

**Locatie voormalige school en dorpshuis Heerewaarden**

**Heerewaarden  
Gemeente Maasdriel  
Sellenra 2019**



## Locatie voormalige school en dorpshuis Heerewaarden

### Omgeving en historie:

Het plangebied ligt op de grens van het historische lint aan de Hoogstraat en een uitloper daarvan op de Maasdijk. Een aantal historische gebouwen zijn behouden. Aan de ander zijde grenst het plangebied aan een uitbreiding uit de jaren 70.

Op de locatie stond de voormalige dorpschool, een gebouw uit de jaren 70. Op het andere perceel aan de Maasdijk stond een gymzaal als onderdeel van het voormalige dorpshuis. Het oude gedeelte van het dorpshuis blijft behouden en wordt aangepast tot 4 woningen. Naast dit perceel staat bebouwing met enige karakteristieke uitstraling, die met de achterkant naar de openbare ruimte staat gericht.



*oude dorpshuis*

### Doelstelling:

De beeldkwaliteit moet zorgdragen voor een dorps invulling die zowel aansluit bij het oude dorpslint alsook bij de jaren 70 bebouwing.

### Stedebouwkundig plan:

Het stedebouwkundig plan maakt een duidelijke gevelwand naar de openbare ruimte. Er is een dorps klein-schalige invulling met wisselende goothoogte. Parkeren gebeurt hoofdzakelijk op twee hoven.



*Doctor Willem Dreesstraat*



*Bestaande boerderij met achterzijde naar openbare weg*



## Locatie voormalige school en dorps huis Heerewaarden

### Toetsingskader bebouwing

#### Situering

- Positie: Woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd in of achter de voorgevellijn. Als voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd.
- De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens mag niet meer bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.
- Aanbouwen zijn uitsluitend gesitueerd achter de voorgevellijn op het zij- en/of achtererf.
- Aanbouwen zijn uitsluitend gerealiseerd op minimaal de afstand achter het verlengde van de voorgevel van de woning zoals is aangegeven in het bestemmingsplan.

#### Massa en vorm

- Maximaal 2 bouwlagen plus kap.
- De breedte van de woning mag niet meer bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.
- meer dan 4 aaneengebouwde woningen: sprong in gevel /sprong in goothoogte
- Kap verplicht voor hoofdbouwmassa.
- Zadeldak toepassen.
- Langskappen toepassen, incidenteel is een dwarskap mogelijk als accent.
- Aanbouwen: bouwmassa ondergeschikt aan hoofdbouwmassa met maximum van 1 bouwlaag.

#### Gevelkarakteristiek

- Bouwlagen zijn duidelijk herkenbaar in de gevel.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus minimaal twee representatieve gevels.
- Toepassen van een duidelijk herkenbare gevelbeëindiging.
- Toepassen van een beperkte plastische gevel d.m.v. kleine sprongen in gevelvlakken, bijv. in raam- en/of entreepartij of dakkapellen van beperkte omvang.
- Incidenteel een forser accent (bijv. enkele steendikte(s) verspringende topgevel of verbijzondering in een rij aaneengebouwd mogelijk, mits vormgegeven in de architectuur van het geheel.

- zorgvuldige detaillering in de vorm van verfijnde details zoals bijvoorbeeld het toepassen van verbijzonderingen in het metselwerk en geprofileerd lijstwerk.
- toepassen van een gemetselde, natuurstenen of betonnen plint/trasraam.
- Toepassen van een gemetselde schoorsteen.
- Toepassen van een roedenverdeling in het raam.

#### Materialen

- Gevels overwegend uit baksteen optrekken, geen strengpers baksteen toegestaan.
- Baksteen in roodbruine tint, geen bakstenen in lichte tinten toegestaan.
- Tevens zijn gekeimde of gestucte gevels of geveldelen mogelijk.
- Keim- en stucwerk in een zeer lichte tint.
- Schilderwerk in wit of gedekte kleuren.
- Toepassen van een gebakken keramische pan - of gelijkwaardig - voor schuine daken.
- Een platte pan (leipan) is niet toegestaan.
- Dakpannen in roodoranje of antraciet.



voorbeeldproject: Varikse driehoek



## Locatie voormalige school en dorps huis Heerewaarden

- Bij zij- en achterkanten mag de hoogte van de erfafscheiding niet meer bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.
- Alle erfafscheidingen die grenzen aan en zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte bepalen mede de kwaliteit van het straatbeeld. Om de samenhang te bevorderen en daarmee een rommelig beeld te voorkomen worden voor afscheidingen die grenzen aan en duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte enkel bladhoudende afscheidingen gemaakt.
- Rond de binnenterreinen worden gaashekwerken met hедера geplaatst. De keuze voor erfafscheidingen tussen privé kavels onderling is aan de bewoners zelf.

### Buitenruimte

Het bestaande straten patroon blijft ongewijzigd, daarom zal de openbare ruimte in hoofdopzet ook ongewijzigd blijven.

Aan de doctor Willem Dreesstraat en de Maasdijk wordt langsparkeren voorzien. Tevens komt er een kleine strook dwarsparkeren in de Maasdijk. Het overgrote deel van het parkeren gebeurt in twee achtergebieden.

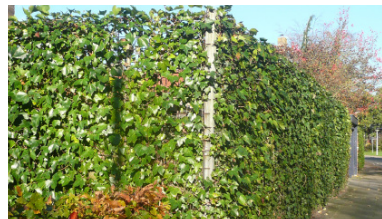
uitgangspunten:

Om het gebruik van de openbare ruimte en de samenhang ervan met de gevelbeelden te optimaliseren gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor bestrating toepassen van gebakken materialen, betonstraatstenen met een kleurvaste deklaag zijn tevens mogelijk.
- Verkeersplateaus uitvoeren in afwijkende kleurstelling.
- Niveauverschillen in het maaiveld enkel toepassen ter ondersteuning van de scheiding tussen voetgangersgebied en parkeerstrook enerzijds en/of de rijbaan anderzijds en ten behoeve van verkeersremmende maatregelen.
- Behouden van waardevol groen waar mogelijk.
- Voor het inrichten van de openbare ruimte geldt de Basis Leidraad Openbare Ruimte (BLOR) Ge-

meente Maasdriel 2012.

- Toevoegen van enkele bomen en onderbeplanting (haag of struik) die kleur toevoegen en aantrekkelijk zijn voor vogels en vlinders.
- Uniform toepassen van verhardingsmateriaal en kleur op het binnenterrein.



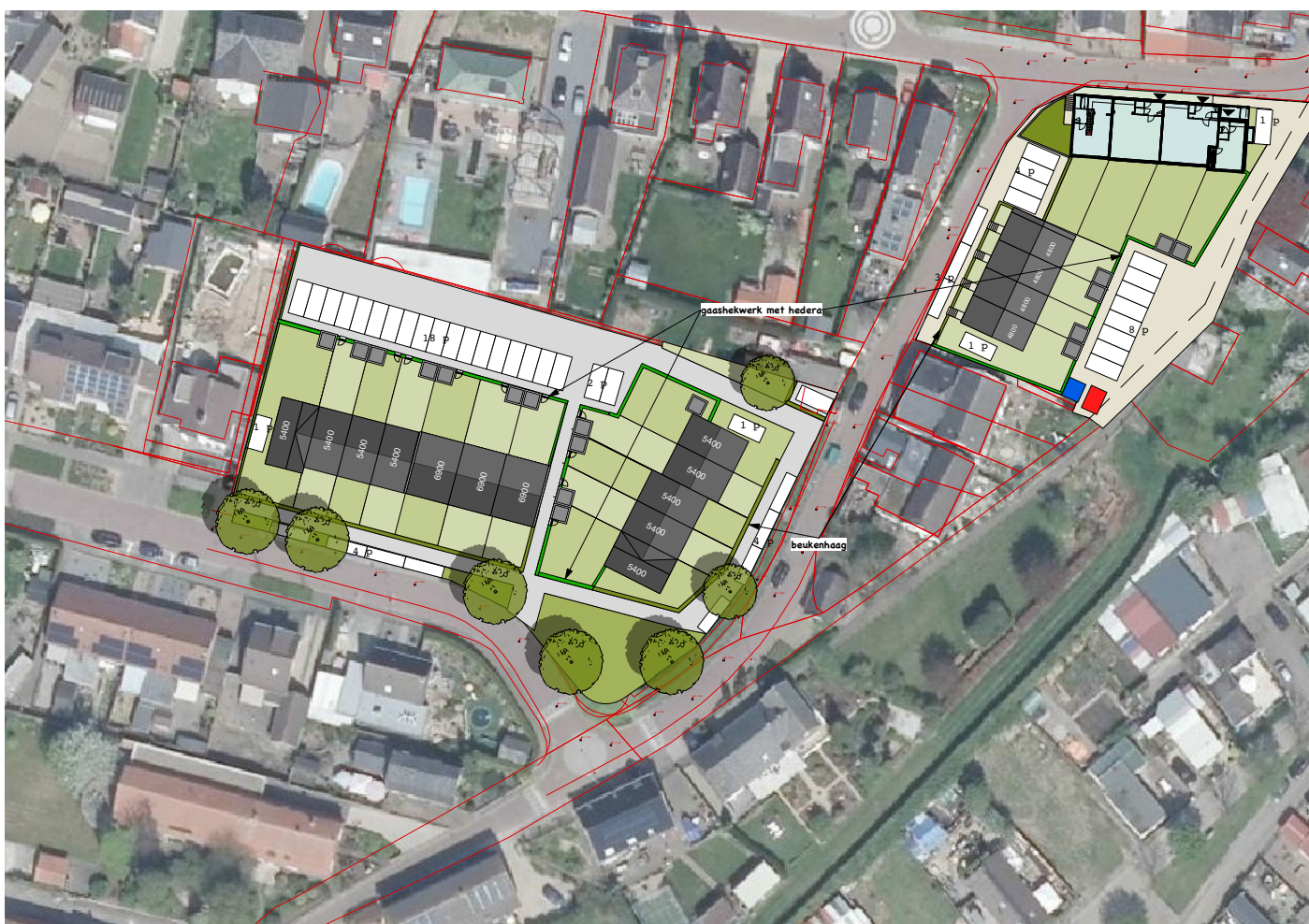
*erfscheiding: gaashekwerk met hедера / beukenhaag*



*voorbeeldproject: Varikse driehoek*



Locatie voormalige school en dorpshuis Heerewaarden



vekaveling

